

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier et le second moyens, réunis, ci-après annexés :

Attendu, d'une part, qu'ayant constaté que l'acte du 14 janvier 1928 interdisant l'édification, sur le terrain vendu, de constructions dépassant le niveau de la terrasse supérieure de la grande villa appartenant à la venderesse, instituait une obligation perpétuelle, rappelée dans les actes ultérieurs successifs emportant transfert de propriété des parcelles litigieuses, notamment, sous le chapitre " rappel des servitudes ", dans les titres d'achat de la SCI de 2002 et de 2006, la cour d'appel a souverainement retenu, par une interprétation exclusive de dénaturation que l'ambiguïté de la clause litigieuse et le rapprochement des titres de propriétés rendaient nécessaires, que la commune intention des parties était de créer une servitude non altius tollendi grevant la parcelle BM 218 au bénéfice de la parcelle BM 217 afin que ce fonds puisse jouir d'une vue panoramique ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant souverainement retenu, par une décision motivée, que l'immeuble en copropriété dans lequel Mme X... détenait un appartement était le fonds dominant désigné par la clause, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Y... et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Y... et M. Y... à payer à Mme X... la somme globale de 3 000 euros, rejette la demande de la SCI Y... et M. Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juillet deux mille treize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boutet, avocat aux Conseils, pour la SCI Y... et M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'existence d'une servitude « non altius tollendi » s'imposant au fonds servant cadastré BM 218, appartenant à la SCI Y..., gérée par Monsieur Y..., au bénéfice du fonds dominant cadastré BM 217 abritant l'appartement de Madame X... et d'avoir, en conséquence, ordonné la démolition à leur charge des ouvrages réalisés violant ladite servitude sur une hauteur de 4,65 m sous astreinte ;

AUX MOTIFS QUE, les propriétés sont issues d'un fonds plus grand ayant appartenu à Madame Z... veuve A... ; que lors de la division de ce fonds par suite de la vente de la parcelle BM 218, à la société Garage Christophe, il a été inséré à l'acte de vente du 14 janvier 1928, une clause selon laquelle « la société acquéreuse ne pourra faire édifier sur le terrain vendu que des constructions dont le faite ne devra pas dépasser le niveau de la terrasse supérieure de la grande villa appartenant à la venderesse » ; que l'obligation de ne pas faire prévue à cette clause n'était pas limitée dans le temps et est donc perpétuelle ; que cette clause a été rappelée dans les différents actes successifs emportant transfert de propriété des parcelles BM 218 et BM 217 ; qu'elle est notamment rappelée sous le chapitre « rappel des servitudes » tant dans les titres de la SCI Y... des 29 octobre 2002 et 28 décembre 2006 que dans celui de Madame X... du 25 avril 2005 ; qu'elle est également mentionnée dans l'acte du 29 décembre 1951 emportant vente par Madame A... à Monsieur B... de deux appartements situés dans la copropriété du..., dans le règlement et l'état descriptif de cette copropriété et dans l'acte du 20 janvier 1969 emportant vente de la villa dénommée « Le Chalet » située ... av du Général de Gaulle ; que cette disposition était manifestement stipulée non pas en faveur de Madame A... personnellement mais de la parcelle BM 217 restant à lui appartenir ; que si la clause utilise les termes « société acquéreuse », l'interdiction d'édifier des bâtiments dépassant une certaine hauteur était faite non pas au garage personnellement mais à cette société en sa qualité d'acquéreur et nouveau propriétaire de la parcelle cédée ; que le rappel de cette clause dans les titres successifs de mutation de propriété confirme la volonté des parties de conférer à la convention du 14 janvier 1928 un caractère réel ;

ALORS D'UNE PART QUE, les juges du fond sont tenus de respecter les termes clairs et précis des clauses des contrats constituant la loi des parties ; que l'acte de vente de la parcelle BM 218, appartenant à la SCI Y..., conclu le 14 janvier 1928 entre la venderesse initiale, Madame Z..., et le premier acquéreur, la société Garage St Christophe comportait une clause prévoyant au chapitre « conditions particulières » et non dans la rubrique « servitudes » que « la société acquéreuse ne pourra faire édifier sur le terrain vendu que des constructions dont le faite ne devra pas dépasser le niveau de la terrasse supérieure de la grande villa appartenant à la venderesse » ; qu'en qualifiant de servitude une simple obligation de ne pas faire prévue par les parties, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de vente en y ajoutant une servitude non prévue, en violation de l'article 1134 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE, dans ses écritures d'appel, la SCI Y... avait exposé que la servitude invoquée par Madame X... avait été insérée dans l'acte de vente de son appartement en date du 29 décembre 1951 et dans le règlement de copropriété de l'immeuble, non au chapitre « servitude » mais dans une rubrique « observations » et dans l'acte de vente du 14 janvier 1928, sous le titre « conditions particulières », et non dans la rubrique « servitude », ce qui impliquait l'absence de cette servitude ; qu'en se bornant à indiquer que cette obligation de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur avait été mentionnée dans certains actes translatifs de propriété dont celui de 1951, sans rechercher, ainsi qu'il lui était ainsi demandé, la portée de l'absence de mention de cette obligation dans les clauses réservées aux servitudes dans les actes précités de vente, la cour d'appel n'a pas légalement justifié son arrêt au regard de l'article 637 du code civil ;

ALORS ENFIN QU'une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; que, dans ses conclusions d'appel, la SCI Y... avait invoqué le caractère personnel et non pas réel de la servitude « non altius tollendi » stipulée dans l'acte de vente originaire de la parcelle BM 218 du 14 janvier 1928 entre la venderesse initiale, Madame Z..., et le premier acquéreur, la société Garage St Christophe, et ainsi rattachée à la

personne de celui-ci et non au fonds lui-même ; qu'en se fondant, pour retenir la nature réelle et non pas personnelle de ladite servitude, sur le motif inopérant et erroné tiré de cette obligation de ne pas faire prévue à cette clause ne serait pas limitée dans le temps, une obligation de nature personnelle étant par essence liée à la durée de vie de la personne la supportant, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 637 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'existence d'une servitude « non altius tollendi » s'imposant au fonds servant cadastré BM 218, appartenant à la SCI Y..., gérée par Monsieur Y..., au bénéfice du fonds dominant cadastré BM 217 abritant l'appartement de Madame X... et d'avoir, en conséquence, ordonné la démolition à leur charge des ouvrages réalisés violant ladite servitude sur une hauteur de 4,65 m sous astreinte ;

AUX MOTIFS QUE, selon la convention de servitude, le fonds dominant est la « grande villa appartenant à la venderesse » ; qu'il ressort des investigations réalisées par l'expert, de la lecture des actes, des descriptifs qu'ils contiennent et de l'examen des plans que la vente du 14 janvier 1928 a emporté division de la parcelle alors cadastrée D2 286 et que Madame A... est demeurée propriétaire de la « grande villa » construite le long de l'avenue Saint Hilaire, aujourd'hui dénommée avenue du Général de Gaulle ; que l'acte notarié du 29 décembre 1951, par lequel Monsieur A..., héritier de la venderesse, a vendu les biens restant appartenir à sa mère donne la définition suivante de la grande villa : « une villa (..) au sud garage Brossini (Sté Saint Christophe), à l'ouest propriété de Monsieur A... dit 'le chalet' » ; que la description d'une villa sur trois niveaux correspond à celle de l'immeuble implanté au... ; qu'en reportant sur les plans, le descriptif figurant dans l'acte du 29 décembre 1951, il s'avère que la grande villa située au nord du garage et à l'est du bâtiment dénommé " le chalet " correspond à l'actuel immeuble du... et non au chalet du ... qui a été depuis lors démolit ; que l'attestation dressée le 9 septembre 2011 par Maître D... à la requête de la société Y... vient conforter les conclusions de l'expert en ce qu'elle situe « le chalet » non pas ...mais au n°... ; que le rapport officieux établi par Monsieur E... n'est pas de nature à contredire les conclusions du rapport d'expertise en ce qu'il part d'une pure hypothèse consistant à considérer qu'un seul bâtiment aurait existé sur la parcelle litigieuse en 1928 et la simple note rédigée le 28 juillet 2011 par Monsieur F... énonçant que « l'immeuble » n'a pas été édifié avant 1930 ne saurait être retenu compte tenu de son caractère succinct et imprécis ;

ALORS QUE tous les éléments de preuve doivent être examinés par les juges du fond dans le cadre de l'obligation de motivation de leur décision ; que, pour établir que l'immeuble abritant l'appartement de Madame X... n'était pas la « Grande Villa » visée dans l'acte de 1928 mais un autre immeuble construit à la place d'un immeuble dit « le Chalet » ce qui avait emporté disparition de l'obligation, de nature personnelle, de ne pas construire, la SCI Y... avait régulièrement versé aux débats, selon le bordereau de communication, un rapport amiable établi par un expert judiciaire, Monsieur C..., et une fiche d'immeuble ; qu'en s'abstenant d'examiner et même de viser ces éléments de preuve, la cour d'appel n'a pas satisfait son obligation d'examiner l'ensemble des éléments de preuve régulièrement produits, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile.